

Notitie zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning 'De Afslag Breskens'
(NL.IMRO.ogkieweg2-VG01)

Oostburg, 16-05-2025

1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning “De Afslag Breskens” (NL.IMRO.1714.ogkieweg2-ON01) heeft zes weken ter inzage gelegen. Het plan is gericht op de realisatie van 14 recreatiewoningen op de bestemming ‘Horeca’.

De ontwerp omgevingsvergunning “De Afslag Breskens” (NL.IMRO.1714.ogkieweg2-ON01) heeft in de periode van 12 maart 2025 tot en met 23 april 2025 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 12 maart 2025 publicatie in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend. De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor de ontwerp omgevingsvergunning.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning zijn er twee zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst.
1	Reclamant 1	15 april 2025
2	Reclamant 2	22 april 2025

De ontwerp omgevingsvergunning “De Afslag Breskens” (NL.IMRO.1714.ogkieweg2-ON01) heeft met ingang van 12 maart 2025 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 23 april 2025. De zienswijzen zijn daarom tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk.

Omdat door éénieder zienswijze kan worden ingediend zijn op grond van dit criterium alle zienswijzen eveneens ontvankelijk. In de kennisgeving is reeds aangegeven dat slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en men belanghebbende is.

3. Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze notitie ‘beantwoording zienswijzen’ behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning “De Afslag Breskens” worden de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven. In paragraaf 3 worden de ontvangen zienswijzen beantwoord.

In deze notitie staan onze overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen. Per onderdeel van de ontvangen reacties wordt geconcludeerd of en zo ja, op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor de omgevingsvergunning of de daarbij behorende stukken.

2. Samenvatting zienswijze

Reclamant 1

1) Reclamant geeft aan dat 'De Afslag' momenteel op de website www.wozwaardeloket.in de bestemming 'Sport' heeft, terwijl in de publicatie ter zake in het Gemeenteblad, wordt gesproken over de bestemming 'Horeca'. Hierover dient volgens reclamant duidelijkheid en eenduidigheid over te worden gegeven.

2) Reclamant geeft aan dat de in de ruimtelijke onderbouwing gehanteerde (perceel)begrenzings voor De Afslag niet in overeenstemming zijn met hetgeen daarover in het kadaster e.d. vastligt. Reclamant geeft aan de begrenzing tussen de percelen 1007 en 1008 in de tekeningen en afbeeldingen in de ruimtelijke onderbouwing 'beeldtechnisch' naar het zuiden wordt opgerekt. Waar volgens het plan de toekomstige parkeergelegenheid voor de bungalowgasten beoogd is. Ergo, wordt in de tekening aldus meer (perceels)ruimte verbeeld/gecreëerd, dan er feitelijk - kadastertechnisch gezien voorhanden is.

3) Reclamant geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing aangehaalde versie van het betreffende Bestemmingsplan Buitengebied in het geheel niet wordt ingegaan op de van toepassing zijnde locatie/percelen. Daarnaast wordt 'De Afslag' als zodanig niet expliciet meegenomen in Sluis' bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen', waarin alle bedrijven vermeld staan inzake het recreatief nachtverblijf. Reclamant is van mening dat de stelling in 'De Aanleiding' van de ruimtelijke onderbouwing volledig onjuist is; deze luidt *"Recreatief nachtverblijf is binnen de huidige bestemming, voor wat betreft bouw en gebruik rechtstreeks toegestaan en de bestaande bebouwingsmogelijkheden worden hiervoor benut."*

4) Reclamant geeft aan dat het in de toekomst aanvullend (gaan) bieden van recreatief nachtverblijf een volledig bedrijfsvreemde en in vele opzichten strijdige activiteit voor een sport/horecafunctie c.q. een perceel met betreffende duiding voor dagrecreatie, zoals De Afslag is. In de ruimtelijke onderbouwing wordt verder gesteld, dat gezocht is naar "een ondergeschikte verblijfsrecreatie functie (zowel ruimtelijk als financieel) ter ondersteuning en vernieuwing van de dagrecreatie". Reclamant is echter van mening dat het recreatief nachtverblijf - werktechnisch - in het geheel niet ondergeschikt is aan (de bestaande) dagrecreatie. Reclamant geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt geschetst, dat De Afslag een (dag)recreatieve functie vormt voor de directe omgeving en de omliggende regio. Het is bovendien één van de weinige minigolfbanen in West-Zeeuws Vlaanderen. Dat betekent dus ook, dat er verhoudingsgewijs veel extra aanloop is van niet park- gerelateerde recreanten, hetgeen je juist in de directe omgeving van recreatieve (nacht)verblijven zoveel mogelijk zou (moeten) willen beperken. Reclamant geeft aan dat aldus uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dat de beoogde uitbreiding in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en aldus - volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo - géén omgevingsvergunning voor het (uit)bouwen kan worden verleend.

5) Reclamant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de te realiseren 'duinhuisjes' een maximale hoogte krijgen van 5 m. Reclamant meent op basis van de definitieve ontwerpen van Mark Architecten van dec. 2024 ook te mogen begrijpen/concluderen, dat de woningen 'verdiept/ingegraven' worden, waarbij ze uiteindelijk maximaal 3 m. boven het huidige grondniveau uitkomen. Reclamant is van mening dit als ruimtelijke beperking heel duidelijk en eenduidig vooraf vastgesteld en vastgelegd moet zijn.

6) Reclamant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld:

"Geconcludeerd wordt dat ruimtelijk gezien de dagrecreatie en restaurantfunctie de hoofdfunctie betreffen en de oppervlakte en bouwhoogte van de verblijfsrecreatie ondergeschikt is aan die regels die gelden voor horeca en dagrecreatie. Daarnaast draagt de inpassing bij aan een duidelijk onderscheid tussen een ondergeschikte rol van de verblijfsrecreatie en een prominente rol voor de horeca en dagrecreatieve functie."

Reclamant concludeert dat een goede onderbouwing en de bijbehorende argumenten hier ontbreken. Het recreatiefnachtverblijf, dat dag en nacht omspant, kan op geen enkele wijze ondergeschikt (gemaakt) zijn/worden aan de dagrecreatie, aangezien laatstgenoemde normaliter 'haar ogen sluit', zodra de dag voorbij is. Verder geeft reclamant aan dat de kans dat een kleine(re) eenheid bungalows

- slechts financieel - een lagere impact genereert dan een minigolf met bijbehorend restaurant dit niet betekent dat het daardoor bedrijfsmatig ondergeschikt is. De impact van het bedrijfsmatig runnen van een recreatief nachtverblijf is dat opzicht veel ingrijpender.

7) Reclamant geeft aan dat de ruimtelijke onderbouwing terecht stelt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Reclamant geeft aan de zinsnede "Er is sprake van een optimale benutting binnen bestaand stedelijk gebied" uit de ruimtelijke onderbouwing ongepast te vinden.

8) Reclamant geeft aan dat hetgeen geconstateerd wordt op pagina 14 van de ruimtelijke onderbouwing ongepast is. Reclamant geeft aan dat hier zonder goede onderbouwing wordt geconcludeerd, dat de beoogde metamorfose en (functie-) uitbreiding van de Afslag met 'huisjes' - de facto voor het genereren van meer inkomsten - acceptabel zou zijn, alsmede een meerwaarde zou betekenen voor de directe en wijde omgeving.

Reclamant geeft aan het initiatief niet in overeenstemming is met de Kustvisie, Groene Luik (van/voor de Provincie Zeeland, van de hand van de Landschapsarchitecten Bosch & Slabbers). Hierin wordt over de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van in het van toepassing zijnde gebied gesteld dat "Het gebied direct ten westen van Breskens is te eenzijdig doorgeslagen in de richting van verblijfsrecreatie. Ook de herstructureringsprojecten leiden hier niet tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het in cultuurhistorisch opzicht belangrijke Fort Frederik Hendrik (bijv.) is niet aan oorlogshandelingen, maar aan de ontwikkeling van verblijfsrecreatie ten onder gegaan. De landschappelijke kwaliteit van de hier beschreven recreatieconcentraties in de binnenduinstrand wordt met uitzondering van Strandcamping Groede als matig beoordeeld."

Reclamant geeft aan dat in het visiedocument-Krachtig Verbonden ('21 - '25) van de Gemeente Sluis hierover (in paragraaf 2.3.1. Verblijfsrecreatie) het volgende wordt gesteld onder "Verblijfsrecreatie c.q. Wat willen we (als Gemeente Sluis) bereiken": "Nieuwvestiging van verblijfsrecreatie is niet meer toegestaan."

Reclamant geeft aan dat er aldus geen enkele goede reden is voor 'de Provincie' en/of de Gemeente Sluis om op de locatie van De Afslag feitelijk weer een recreatiegebied te realiseren met nachtverblijven.

9) Reclamant geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte wordt gesteld dat het toevoegen van recreatieve nachtverblijven aansluit bij de aanwezige vraag en daarmee aansluit bij de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie. Door te parkeren op het eigen terrein en de aansluiting op de huidige recreatieve functie is sprake van optimaal ruimtegebruik en intensivering van reeds bebouwd gebied."

Reclamant geeft aan dat ieder aanbod zijn eigen vraag schept' en dat op geen enkele wijze in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven over welke vraag het zou gaan, en in welk mate. Bovendien bestaat juist hier aan de kust geenszins de wens tot een verdere intensivering van het reeds bebouwd gebied, noch voor de nieuwvestiging van verblijfsrecreatie voor het recreatief nachtverblijf.

Reclamant geeft aan dat nieuwe gastverblijven met het bijbehorend parkeren op het eigen terrein van De Afslag een ongewenste intensivering van het bebouwd terrein ter plekke oplevert. Reclamant geeft aan dat men in Zeeland c.q. Sluis een dergelijke over-intensivering juist probeert te voorkomen met bestemmingsplannen. In dat opzicht lijkt het reclamant volledig ondenkbaar en onbespreekbaar, dat er daartoe ook nog eens een extra stuk grond (t.b.v. het parkeergebied) wordt 'toegeëigend' van het aangrenzende perceel.

10) Reclamant geeft aan in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat:

"Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland. Voor onderhavige ontwikkeling zijn onderstaande artikelen van toepassing."

waarna vervolgens ter beoordeling verwezen wordt naar:

"Artikel 2.11 Verblifsrecreatie buiten de kustzone." (I)

"Artikel 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen (lid 3)."

Reclamant stelt de vraag wat (bijv. het 'informatiepunt Leefomgeving') onder (de definitie van) 'het stedelijk gebied' verstaat:

"het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur."

Reclamant geeft aan dit zijn inziens in het geheel geen betrekking heeft op verblifsrecreatieterreinen (en wat daar tussen ligt), alhier aan de kust.

Reclamant geeft over de verwijzing naar 'Artikel 2.11 Verblifsrecreatie buiten de kustzone' aan dat niet gesteld kan worden dat De afslag buiten de kustzone ligt.

Reclamant geeft over de vermelding onder 'Toetsing 2.11', waarin m.b.t. de beoogde ontwikkeling van De Afslag wordt gesteld:

"De ontwikkeling ligt in Breskens, tussen twee vakantieparken in. Er is hierdoor sprake van bestaand stedelijk gebied."

Dat er sprake is van een volledig incorrecte conclusie getrokken. De Afslag en de beide aangrenzende verblifsrecreatieve parken liggen buiten Breskens en ze zijn sowieso als zodanig geenszins (deel van enig) stedelijk gebied. De hiervoor vermelde definitie/omschrijving (van het Informatiepunt Leefomgeving) is daarover duidelijk.

Reclamant geeft aan dat hetgeen in paragraaf 3.2.1. Zeeuwse Omgevingsvisie van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconstateerd en beweerd volledig terzijde geschoven moet worden.

11) Reclamant geeft aan dat in paragraaf 3.2.2. van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de Zeeuwse Kustvisie. In alinea 4 wordt daarbij ingezoomd op het Ontwikkelkader en vervolgens geconstateerd dat 'punt (A) Ruimtelijke kwaliteit' van deze visie stelt:

"Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf."

Aansluitend wordt - na toetsing van e.e.a. - het volgende gesteld:

"Ontwikkelingen in het verblifsrecreatiegebied zijn toegestaan als ze voldoen aan het Ontwikkelkader. Aan onderdelen B t/m D is in voorgaande paragraaf getoetst. Op de locatie is sprake van kwaliteitsverbetering. Er vindt een kwaliteitsslag plaats van de huidige activiteiten en planologische bestaande mogelijkheden waaronder minigolf, restaurant, buitenspeeltuin en recreatief nachtverblijf. 35 De ondergeschikte verblifsrecreatie dient nadrukkelijk ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie zijnde dagrecreatie en horeca. De verblifsrecreatie wordt in het duinlandschap ingepast en het gehele terrein wordt vergroend. De extra functie op het terrein is zowel ruimtelijk als financieel van ondergeschikt belang, de kwaliteitsslag van de dagrecreatie wordt hierdoor haalbaar en de exploitatie van de vakantie-eenheden is gekoppeld aan de exploitatie van de dagrecreatie. Overnachtingen zijn op basis van de geldende bestemming toegestaan echter deze mogen niet op zichzelf staan. Het gaat hier dan ook niet om nieuwe planologische 40 mogelijkheden die zelfstandige nieuwvestiging toelaten, maar een uitbreiding van de bestaande mogelijkheden. Daarnaast blijft de verblifsrecreatie altijd ondergeschikt aan de dagrecreatieve functies. De economische uitvoerbaarheid van de beoogde vernieuwingen in de dagrecreatieve functies is echter wel afhankelijk van het in gebruik nemen van de verblifsrecreatie. Derhalve wordt voldaan aan het ontwikkelkader en hiermee de Zeeuwse Kustvisie."

Reclamant geeft aan dat in betreffend oordeel een foute conclusie getrokken en verkondigd wordt. Reclamant geeft aan dat naar zijn mijn mening het gebied van De Afslag als zodanig géén verblifsrecreatiegebied is en dat hoewel er in het voorstel m.b.t De Afslag sprake is van een kwaliteitsverbetering, dit dus uitsluitend geldt voor haar huidige functies. Met betrekking tot de (extra)

verblijfsrecreatiefunctie - de 'huisjes' - is er dus in het geheel géén sprake van een kwaliteitsverbetering.

12) Reclamant geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing onder Ontwikkelkader m.b.t. 'Ruimtelijke kwaliteit' het volgende wordt gesteld:

"Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf".

Reclamant geeft aan dat hiermee niet wordt voldaan aan de vereiste voorwaarden omdat voor de ontwikkeling voor deze extra nachtverblijffunctie, alsmede het daarbij meest overlast en vervuiling gevende deel, extra oppervlak wordt geclaimd van het aangrenzende perceel.

13) Reclamant geeft aan dat de toets in de ruimtelijke onderbouwing aan het Gemeentelijk beleid ten onrechte wordt gekeken naar hetgeen van toepassing is voor het 'Stedelijk gebied'. Reclamant geeft aan dat het geschetste beeld niet volledig is, noch correct. Bovendien zouden 'derden' onevenredig hard gedupeerd worden. Reclamant geeft aan dat de geschetste ontwikkelingen van De Afslag (m.i.) in het geheel niet aansluiten bij het visiedocument c.q. de visiedocumenten van de Gemeente Sluis.

14) Reclamant geeft aan dat met betrekking tot de Gebiedsbescherming in de ruimtelijke onderbouwing niet op een metertje meer of minder wordt gelet. Reclamant geeft aan dat het gebied per definitie gewoon ontzettend dicht bij een Natura 2000-gebied is (de Westerschelde).

15) Reclamant geeft aan dat er sprake is van discrepantie in de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot het aspect parkeren. Afbeelding 4 van de ruimtelijke onderbouwing geeft de locatie van de 40 parkeerplaatsen (14 stuks) aan de Oostzijde van de Kieweg en voor een deel op het aangrenzende perceel (1008) aan, welke onderdeel is van de grond bij Kieweg 4.

Op de 'definitieve' schets van Mark Architecten van dec. 2024 lijken de parkeerplaatsen richting het duin verschoven te zijn en zou er mogelijk ook geen sprake meer zijn van grondoverdracht met de burens.

Vervolgens wordt bij het aspect milieuzonering-beoordeling in de ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van 12 parkeerplaatsen. Reclamant wijst hierbij naar de volgende passage uit de ruimtelijke onderbouwing:

"De parkeerplaats in het zuiden omvat 12 parkeerplaatsen, hiervan is een deel beschikbaar voor het naastgelegen perceel. Vanwege de kleinschaligheid van de parkeerplaats vormt dit geen belemmering voor de omliggende functies. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen extra belemmering."

Tot slot wijst reclamant naar het document 'Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen' (bijlage bij het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis') waarin is opgenomen dat de parkeernorm voor permanente recreatieverblijven 1 op 1,5 is en voor andere verhuureenheden 1 op 1,2. Het is echter wenselijk om het aantal parkeerplaatsen bij met name recreatiewoningen hoger te stellen dan de norm.

16) Reclamant geeft aan dat het document 'Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen' ten aanzien van landschappelijke inpassing het volgende aangeeft:

- *De minimale randbeplanting is per recreatieterrein vastgelegd in het bestemmingsplan en varieert van 5 tot 10 meter.*
- *Indien binnen 30 meter vanaf de rand van het terrein bouwwerken voor recreatief nachtverblijf staan of worden gerealiseerd moet de onderlinge afstand tussen de bouwwerken voldoende ruim te zijn om geen wandvorming te krijgen. Tussen de bouwwerken dient een vrije ruimte te zijn van minimaal 2 x de zichtbare wandbreedte. Bijvoorbeeld; een chalet van 4 meter breed is haaks geplaatst op de plangrens, dan moet er 2 x 4 s 8 meter vrije ruimte zijn tot het volgende chalet. Hierbij wordt uitgegaan van het breedste punt van het recreatieverblijf. te stellen dan de norm.*

Reclamant geeft aan dat niet bovengenoemde zaken wordt voldaan.

17) Reclamant geeft aan dat het document 'Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen' ten aanzien van brandveiligheid het volgende aangeeft

'In het kader van brandveiligheid zijn er minimale eisen aan de onderlinge afstand van brandgevoelige objecten'.

Reclamant geeft aan dat niet aan bovengenoemde wordt voldaan.

18) Reclamant geeft aan dat er problemen zullen ontstaan ten aanzien van het aspect verkeer. De Kieweg is vanaf de duinen tot aan de ingang van de huidige/centrale parkeerplaats van De Afslag tweerichtingsverkeer. Een soortgelijke situatie geldt ook voor 'de andere kant' van de Kieweg. Vanaf het kruispunt met de Langeweg kent de Kieweg ook tweerichtingsverkeer tot aan de ingang van Europarcs Schoneveld, net na de centrale parkeerplaats van Schoneveld. Vanaf de ingang van Europarcs Schoneveld tot aan de centrale parkeerplaats van De Afslag geldt momenteel eenrichtingsverkeer, richting de duinen.

Reclamant geeft aan dat afbeelding van de parkeerplaatsen door Mark Architecten in principe als definitief wordt betiteld in de ruimtelijke onderbouwing maar dat deze niet correspondeert met hetgeen daarover in de ruimtelijke onderbouwing beweerd wordt. Er zou sprake zijn van een zuidelijker ligging langs de Kieweg, waarbij er een deel van het belendende perceel (1008) 'geconfisqueerd' wordt.

Reclamant geeft aan dat de parkeerplaatsen aan de Oostzijde van de Kieweg voorzien zijn in het deel van de Kieweg dat eenrichtingsverkeer kent, richting de duinen. Reclamant voorziet hiermee problemen.

Daarnaast geeft reclamant aan dat het aantal gebruikers van de Kieweg nog verder toe zal nemen en geeft aan dat de Kieweg momenteel al niet ingericht is op het aantal verkeersbewegingen en dat de situatie met de ontwikkeling van 'De Afslag' nog verder achteruit zal gaan. Reclamant geeft aan dat er hierbij tevens rekening gehouden moet worden met percelen die nog niet bebouwd zijn maar wel positief bestemd zijn om recreatiewoningen op te realiseren.

Reclamant geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met de volgende punten:

- Het aantal te hanteren parkeerplaatsen ter plekke. Rekening houdende met de aanloop, die dergelijke units/gasten gedurende een verblijf 'genereren', zoals familieleden, kennissen en vrienden.
- Er lijkt geen of onvoldoende rekening gehouden te zijn met de verkeersstromen en laad- en losruimten bij de bungalows zelf ten behoeve van het laden en lossen van de vakantiespullen op aankomst- en vertrekkdata, door de gasten. Ook lijkt in dat opzicht geen mogelijkheid ingebouwd te zijn voor het keren/draaien op het terrein 5, zodra het laden en lossen van de vakantiespullen gereed is.
- Er lijkt geen of onvoldoende rekening gehouden te zijn met de verkeersstromen en laad- en losruimten bij de Kieweg c.q. bungalows t.b.v. het noodzakelijk beheer en onderhoud, door derden
- Er lijkt geen of onvoldoende rekening gehouden te zijn met de verkeersstromen t.g.v. het inchecken van gasten. Zodra een gast zich heeft ingecheckt bij de 'receptie' (het restaurant-gebouw) van De Afslag en zich vervolgens met de auto richting zijn huisje wil gaan moet hij/zij - gegeven de huidige verkeerssituatie ter plekke - omrijden via Zeebad en vervolgens via de Langeweg weer de Kieweg insteken. Maar als hij/zij vanuit de centrale parkeerplaats van De Afslag de Kieweg oprijdt, dan ziet hij/zij ook dat hij/zij na iets van 'een kleine honderd meter' - tegen de richting in - óók daar is, waar hij/zij moet zijn. Het aantal overtredingen van de verkeersregels ter plekke zal toenemen. En zeer wel mogelijk gaat dat, mutatis mutandis, ook nog eens gelden voor de route van de parkeerplaatsen van de huisjes naar de centrale parkeerplaats van Schoneveld c.q. het tweerichtingsverkeersdeel van de Kieweg..
- Bestaat er, of komt er in dezen überhaupt nog een route over het terrein van De Afslag, van de centrale parkeerplaats naar de 'huisjes', zodat de gasten niet alsnog om moeten rijden!? En in hoeverre kan een gast van de 'huisjes' sowieso van de centrale parkeerplaats bij zijn huisje komen. Moet hij/zij daarvoor over de Kieweg of bestaat er een rustige/veilige (fiets)route over het park van De Afslag?

- De Gemeente dient de Veiligheidsdiensten kritisch te laten kijken naar de situatie ter plekke en de geschetste situatie, zowel op het park, als bij de huisjes en m.b.t de Kieweg. Welke aanvullende eisen en wensen worden er vanuit betreffende diensten geëist voor de veiligheid ter plekke. Hoe komt de brandweer binnen zo min mogelijk tijd - veilig en wel - dicht bij de 'huisjes'? En moet betreffende ingang bij de parkeerplaatsen - ook veiligheidshalve - niet met een slagboom afgesloten worden?
- Wat denkt de Gemeente Sluis te gaan doen aan/tegen het toenemend oneigenlijk gebruik van de centrale parkeerplaats van Schoneveld, door de gasten van de 'huisjes' van De Afslag?
- Naar verluidt wordt de in/uitrit van de centrale parkeerplaats van De Afslag verplaatst. Het is niet duidelijk naar waar en dus kan reclamant hier de Gemeente alleen maar adviseren om dit meteen mee te nemen bij de (her)bezinning op, c.q. (her)schikking van de verkeersstructuur/het stratenplan en de vervoersstromen aldaar.
- Zowel de Kieweg in zijn geheel als de Langeweg - vanaf het kruispunt met de Kieweg tot de Rijksweg - moet voorzien worden van niet alleen een fiets-, maar ook een voetpad.

19) Reclamant geeft aan dat de veiligheid diensten preventief moeten kijken naar de duinhuisontwerpen qua valgevaar.

20) Reclamant geeft aan dat er geen sprake is van de gewenste landschappelijke kwaliteitsverbetering.

21) Reclamant geeft aan dat de voorziene ontwikkeling geen meerwaarde heeft voor de regio.

22) Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling uit hoofde van seizoensverlenging niet zal werken in de praktijk en dat er naar de mond van het college van burgemeester en wethouders wordt gepraat.

23) Reclamant geeft aan dat in de stikstofrapportage geen rekening is gehouden met de uitbreiding van Zeebad en de ontwikkelingen in Waterdunen. Beide zullen namelijk extra bezoekers voor De Afslag genereren.

24) Reclamant vraagt aan het college van burgemeester en wethouders dat wanneer zij besluit om omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling om onder verwijzing naar paragraaf 1.3 Verkeer, vervoer en waterstaat van haar Visiedocument 2021-2025 'Krachtig Verbonden' een Gebieds Gerichte Aanpak op te starten voor het gebied van de 'Jong- en Oud-Breskenspolder'. En daarbij ook, te kiezen voor landschapsbewuste weginrichting: die laat zien waar de verkeersdeelnemers zijn en gebruik maakt van de omgeving, om het gewenste verkeersgedrag te bereiken. Een route langs de kust moet ook de uitstraling hebben van een kustroute.

Reclamant 2

- 1)** Reclamant geeft aan de plannen strijdig zijn met het gemeentelijke visiedocument Krachtig Verbonden, dat in §2.3.1. duidelijk stelt, dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet meer is toegestaan. Reclamant stelt de vraag of een ondergeschiktheidverklaring een manier is om deze passage te omzeilen.
- 2)** Reclamant vraagt zich af in welk opzicht de functie verblijfsrecreatie ondergeschikt is: (ruimtelijk, financieel of anderszins). Reclamant vraagt zich af hoe een functie van ondergeschikt belang kan zijn, wanneer deze in dezelfde ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk of cruciaal wordt geacht voor de continuïteit en rendabiliteit van het geheel. Reclamant geeft aan te vrezen voor precedentwerking. Reclamant geeft aan dat een uitgebreide economische onderbouwing of bedrijfseconomisch plan ontbreekt in de ter inzage gelegde stukken. Reclamant geeft aan dat het uit de gedeponeerde jaarrekeningen verkregen positieve beeld, de noodzaak van de verblijfsrecreatiefunctie niet direct kan verklaren. Reclamant bepleit om indien er sprake is van reëel ondergeschikt belang de voorwaarde te verbinden om bij een opheffing/verkoop van de dagrecreatiefunctie binnen 5 jaar de verblijfsrecreatiefunctie te laten vervallen.
- 3)** Reclamant geeft aan dat de geclaimde synergievoordelen van samenvoeging van hoofd- en ondergeschikte functie nergens wordt onderbouwd. Dat er sprake is van de vereiste centrale

bedrijfsmatige exploitatie van te bouwen overnachtingsmogelijkheden en hoe die gewaarborgd blijft is niet uit de onderbouwing op te maken.

- 4) Reclamant vraagt zich af hoe het plan zich verhoudt tot de stikstofcrisis. De huidige stikstofcrisis vraagt om meer terughoudendheid met het verstrekken van een vergunning tot nieuwe wetgeving wordt bekrachtigd. Er zijn provincies die binnen 1000m afstand van Natura 2000 gebieden t.n.O. een bouwstop hebben ingevoerd; hier bedraagt de afstand 280m.
- 5) Reclamant geeft aan dat met termen als "groene duinen, in het duinlandschap ingepast" en het geheel terrein wordt "vergroend", wordt het van " toegevoegde waarde zijn voor de (leef)omgeving" van het project onderbouwd. Tevens tekeningen met veel bloemen. Er wordt gesteld dat er door het (plan)gebied opnieuw in te richten meer groen komt. Echter uit de onderbouwing blijkt dat de oppervlaktes aan extra versterking en parkeermogelijkheden toenemen en daarmee de bestaande verhouding in negatieve zin beïnvloeden.

Reclamant geeft aan dat de sfeerbeelden in de toelichting zich niet vertalen in een concreet en handhaafbaar inrichtingsplan en lijken enkel bedoeld te zijn om de etalage op te fleuren ten einde goedkeuring voor bouw te krijgen. Reclamant vraagt waarom hier wordt afgezien van de minimale eisen inzake landschappelijke inpassing van de Zeeuwse Kustvisie?

Reclamant geeft aan dat parkeeroppervlaktes waterdoorlatend worden uitgevoerd. Reclamant wijst erop dat de realiteit niet altijd overeenkomt met een voorgesteld en goedgekeurd plan. Regels, of een verwijzing daarnaar, die een duurzaam beheer en onderhoud van de ontwikkelingen borgen ontbreken.

- 6) Reclamant geeft aan dat de Kustvisie duidelijk regels heeft aangegeven ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling. De conclusie in de toetsing dat er sprake is van stedelijk gebied, omdat het plangebied tussen twee vakantieparken in ligt is niet gerechtvaardigd; de definitie van dit begrip in de omgevingsverordening Zeeland omvat geheel andere criteria.

Reclamant geeft aan dat de toetsing tegen de onderdelen A t/m D van het ontwikkelkader allerminst overtuigend is. De kwaliteitsslag die wordt opgevoerd in de kustvisie heeft betrekking op verblijfsrecreatie. Reclamant geeft aan dat ten onrechte in de toetsing de kwaliteitsslag voor de dagrecreatiefunctie wordt aangevoerd als bewijs van naleving. Reclamant geeft aan dat geenszins aangegeven wordt hoe men kan voldoen aan de eisen aan basiskwaliteit. Reclamant geeft aan dat het voorstel ruimtelijk te kort schiet, economisch onvoldoende is toegelicht, het plan niet marktonderscheidend is en sociaal lijkt er meer op hoop te worden aangestuurd dan dat dit met cijfers wordt hardgemaakt.

- 7) Reclamant geeft aan dat uit de tekeningen blijkt dat de Kieweg als ontsluitingsweg gaat dienen, maar dat men enkel de Nieuwesluisweg benoemt als ontsluitingsweg en concludeert dat deze voldoende capaciteit heeft voor ontwikkelingen. Reclamant geeft aan dat in realiteit de Kieweg de enige ontsluitingsweg is. Ter hoogte van te bouwen verblijfsaccommodatie is deze voor gemotoriseerd verkeer enkel toegankelijk in één richting. Reclamant geeft aan dat de Kieweg vanaf de Langeweg met capaciteitsproblemen kampt en dat de gevaarlijke situaties zullen toenemen. Reclamant geeft aan dat tot slot aan dat Europarcs ook uitbreidingsplannen heeft, waardoor de Kieweg een risicovol knelpunt zal worden, dat met namen gevaarlijk is voor niet-gemotoriseerd verkeer.
- 8) Reclamant geeft aan dat de waterberging geen enkele aandacht in de ruimtelijke onderbouwing. Reclamant geeft aan dat omliggende verblijfsrecreatieparken (Europarcs, Roompot) op dit punt initiatieven tot verbetering hebben ontwikkeld. Reclamant geeft aan dat zonder de noodzaak hiertoe in te zien, het te verwachten valt dat realisatie van de nieuwbouw van de 14 woningen de problemen op dit punt zal vergroten.
- 9) Reclamant geeft aan dat omdat het hier om een omgevingsvergunning gaat, verwacht mocht worden dat, voorafgaand aan aanvraag, een dialoog met belanghebbenden zou hebben plaatsgevonden. Reclamant geeft aan dat een dergelijke dialoog is kennelijk niet aan de orde geweest.

3. Beantwoording zienswijzen

Reclamant 1

- 1) Op de locatie is het bestemmingsplan 'buitengebied 2^e herziening' van toepassing. De bestemming op de locatie betreft 'Horeca'. De vigerende bestemming volgt niet uit de website www.wozwaardeloket.nl maar uit het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 2) Het perceel OBG00 EL 1008 maakt geen onderdeel meer uit van de ontwikkeling. De ontwikkeling is volledig gelegen binnen de kadastrale percelen OBG00 EL 423, OBG00 EL 424 en OBG00 EL 1007. Extra parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op perceel OBG00 EL 1007.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning waarbij het perceel OBG00 EL 1008 uit de omgevingsvergunning en de bijlagen behorende bij de omgevingsvergunning is verwijderd.

- 3) De locatie is niet gelegen binnen het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen gemeente Sluis' waardoor 'De Afslag' niet is meegenomen in de lijst met bedrijven behorende bij dit bestemmingsplan. Op de locatie is het bestemmingsplan 'buitengebied 2^e herziening' van toepassing. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat recreatief nachtverblijf binnen de huidige bestemming, voor wat betreft bouw en gebruik rechtstreeks is toegestaan en de bestaande bebouwingmogelijkheden hiervoor worden benut. Binnen de huidige bestemming 'Horeca' is het rechtstreeks toegestaan om overnachtingen voor hotel toe te staan. Hiermee is het mogelijk om de huidige bebouwing te gebruiken ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Deze verblijfsactiviteit is opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten en is passend bij de bestemming 'Horeca' en valt onder recreatief nachtverblijf te scharen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 4) De horeca en dagrecreatie is economisch gezien de belangrijkste inkomstenbron voor 'De Afslag'. In ruimtelijke zin is de horeca en dagrecreatie ook bepalend. Zowel vanwege de gebruiksoppervlakte die deze activiteiten innemen als het bouwvolume van de horeca ten opzichte van de duinhuisjes (bouwhoogte, volume). Om de ondergeschiktheid van de verblijfsrecreatie ten opzichte van de horeca te bewaken is in de omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opgenomen:

De aanwezige verblijfsrecreatie eenheden mogen niet zelfstandig geëxploiteerd worden. Inhoudende dat deze aanwezige verblijfsrecreatieve eenheden alleen geëxploiteerd mogen worden als er ook sprake is van uitbating van de dagrecreatie.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 5) De omgevingsvergunning voor de activiteit bouw stelt de juridische kaders van de bouwhoogte. Afwijken van de aangeduide bouwhoogtes is niet mogelijk omdat er in dat geval in strijd met de omgevingsvergunning wordt gebouwd. De bouwhoogte is hiermee juridisch geborgd.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 6) Exploitatie van 'De Afslag' omvat drie onderdelen. Doel is een verbreding van het aanbod aan gasten. Het kunnen aanbieden van accommodatie aan gasten, denk aan familiefeesten en bedrijfsuitjes, naast de horeca en dagactiviteiten biedt dit extra inkomstenbron voor 'De Afslag'. Financieel, ruimtelijk maar ook wat betreft tijdsbesteding is de verhuur van de verblijfseenheden ondergeschikt aan de horeca en dagrecreatie. Om de ondergeschiktheid van

de verblijfsrecreatie ten opzichte van de horeca te bewaken is in de omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opgenomen:

De aanwezige verblijfsrecreatie eenheden mogen niet zelfstandig geëxploiteerd worden. Inhoudende dat deze aanwezige verblijfsrecreatieve eenheden alleen geëxploiteerd mogen worden als er ook sprake is van uitbating van de dagrecreatie.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 7) 'De Afslag' is gelegen tussen twee grote recreatieparken en is zelf eveneens ingericht voor recreatieve doeleinden. De invulling binnen het eigen plangebied zorgt voor een optimale invulling binnen deze bebouwingsclusters.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 8) Er is geen sprake van nieuwvestiging van verblijfsrecreatie. Binnen de huidige bestemming 'Horeca' is het rechtstreeks toegestaan om overnachtingen voor hotel toe te staan. Hiermee is recreatief nachtverblijf de huidige bebouwing op de locatie al toegestaan. Er is in het plan dan ook slechts sprake van een uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van recreatief nachtverblijf. De ontwikkeling van 'De Afslag' is duidelijk verbonden met de horeca en de dagrecreatie.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 9) In de gemeente Sluis zijn er weinig dagrecreatieve voorzieningen aanwezig. Het vernieuwen en behoud van de dagrecreatieve voorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van het bedrijf. De extra bedrijfstak zorgt voor een toekomstbestendigere exploitatie van de dagrecreatieve voorziening. Bovendien biedt het een mogelijkheid om buiten het seizoen ook extra faciliteiten aan te bieden. Het behoud van een dagrecreatieve voorziening is een meerwaarde voor de regio.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 10) Voor een toets aan het provinciaal beleid is de definitie voor stedelijk gebied zoals deze opgenomen is in de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 leidend:

bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Het gebied wordt gekenmerkt door een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid en horeca waardoor sprake is van stedelijk gebied. Daarnaast is de locatie op basis van de 'Omgevingsverordening Zeeland' binnen de bebouwde kom gelegen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 11) Er is geen sprake van nieuwvestiging van verblijfsrecreatie. Binnen de huidige bestemming 'Horeca' is het rechtstreeks toegestaan om overnachtingen voor hotel toe te staan. Hiermee is in de huidige bebouwing recreatief nachtverblijf op de locatie al toegestaan. Er is in het plan dan ook slechts sprake van een uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

- 12)** Er is geen sprake van nieuwvestiging van verblijfsrecreatie. Binnen de huidige bestemming 'Horeca' is het rechtstreeks toegestaan om overnachtingen voor hotel toe te staan. Hiermee is in de huidige bebouwing recreatief nachtverblijf op de locatie al toegestaan. Er is in het plan dan ook slechts sprake van een uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

- 13)** Voor een toets aan het provinciaal beleid is de definitie voor stedelijk gebied zoals deze opgenomen is in de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 leidend:

bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Het gebied wordt gekenmerkt door een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid en horeca waardoor sprake is van stedelijk gebied

Onthaal en gastvrijheid zijn als beleidsspeerpunten benoemd in de visiedocumenten (activiteitenplan recreatie en toerisme en de visie op toeristische streekpromotie en gastheerschap in West Zeeuws-Vlaanderen) van de gemeente Sluis. Evenals het stimuleren van bezoekers tot herhaalbezoek. Dit kan ingevuld worden door het bieden van verschillende activiteiten. Met het behoud van de dagrecreatieve voorzieningen op deze locatie wordt hieraan invulling gegeven.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

- 14)** De afstand uit de stikstofrapportage (250 meter) zal worden overgenomen in de ruimtelijke onderbouwing (280 meter). Artikel 4.1.1 van de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangepast.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende tot de volgende tekstuele aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning:

'Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' bevindt zich op circa 250 meter ten noorden van het projectgebied'.

- 15)** Het perceel OBG00 EL 1008 maakt geen onderdeel meer uit van de ontwikkeling. Er is een nieuwe inrichtingstekening toegevoegd (Bijlage 'inrichtingstekening' bij de omgevingsvergunning). Figuur 4 van de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangepast.

Voor de ontwikkeling zijn op basis van het beleid Parkeernormen gemeente Sluis, 14 parkeerplaatsen benodigd. Alle 14 parkeerplaatsen worden gepositioneerd binnen het plangebied van de huidige 'Afslag'. Bij hoofdstuk 4.9 in de ruimtelijke onderbouwing wordt het juiste aantal opgenomen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende tot wijziging van de inrichtingstekening en aanpassing van figuur 4 in de ruimtelijke onderbouwing en de volgende tekstuele aanpassing in hoofdstuk 4.9 van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning:

'Voor de woning ten zuiden van het projectgebied geldt dat andere vakantieparken in de huidige situatie al op kortere afstand zijn gelegen. De parkeerplaats aan de zuidzijde van het plangebied omvat 14 parkeerplaatsen, deze zijn alle 14 ten behoeve van de vakantiewoningen'.

- 16)** Het plangebied valt niet binnen het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' en het document 'Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen' is zodoende voor deze locatie niet van toepassing.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 17)** Het plangebied valt niet binnen het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Sluis' en het document 'Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen' is zodoende voor deze locatie niet van toepassing.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 18)** Gasten voor de verblijfsrecreatie parkeren aan het begin van de eenrichtingsweg aan de Kieweg hun auto voor een speciaal daarvoor ingericht gebied. De auto's blijven daar staan en naast de huisjes is het niet mogelijk te parkeren. Er zal hiervoor een duidelijke bewegwijzering en bordjes bij de parkeerplaatsen geplaatst worden. De bezoekers zullen via de Kieweg de locatie bezoeken en zullen vertrekken via Kieweg en Nieuwesluiseweg. Op basis van het Beleid Parkeernormen van de gemeente Sluis bedraagt de parkeerbehoefte van een vakantiewoning van 0-4 pp een parkeernorm van 1 pp per eenheid. Er zijn dan ook 14 parkeerplaatsen nodig. In het zuiden van het projectgebied worden 14 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor voor de nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid voor handen is.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 19)** De omgevingsvergunning is getoetst aan de het 'Bouwbesluit 2012'. De plan voldoet aan het 'Bouwbesluit 2012' en voldoet zodoende qua veiligheid. Ten aanzien van het aspect veiligheid is het plan positief beoordeeld door de Veiligheidsregio Zeeland.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 20)** De landschappelijke inpassing met laagbouw en duinlandschap laten een duidelijk afwijkend beeld zien tussen traditionele recreatieparken en de kleinschalige inpassing van 14 eenheden. De landschappelijke inpassing sluit aan bij het kustlandschap en beoogt een integratie van de ontwikkeling in het duinlandschap. In de Bijlage 'B&S waardering en strategieën voor het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit van de Zeeuwse kust' behorende bij de 'Zeeuwse Kustvisie' is ten aanzien van Breskens opgenomen dat het belang van het duinlandschap wordt onderstreept en projecten waarbij de duinsfeer is verwerkt/ doorgetrokken in een nieuw duinlandschap als positief (uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit/ landschap) worden bestempeld. Deze ontwikkeling sluit hierbij aan wat gelet op de ligging aan de kust ook logisch is.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 21)** In de gemeente Sluis zijn er weinig dagrecreatieve voorzieningen aanwezig. Het vernieuwen en behoud van de dagrecreatieve voorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van het bedrijf. De extra bedrijfstak zorgt voor een toekomstbestendigere exploitatie van de dagrecreatieve voorziening. Bovendien biedt het een mogelijkheid om buiten het seizoen ook extra faciliteiten aan te bieden. Het behoudt van een dagrecreatieve voorziening is een meerwaarde voor de regio.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 22)** Met het toevoegen van de recreatieve woningen zal seizoensverlenging worden bereikt omdat hiermee het aanbod wordt vergroot. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om bijvoorbeeld

weekenden aan familie-uitjes en bedrijfsuitjes aan te bieden waarbij overnachten een onderdeel vormt, maar de horeca en de dagrecreatieve activiteiten zoals midgetgolf of strandactiviteiten leidend zijn.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

- 23) Eventuele ontwikkelingen in de toekomst worden niet meegenomen bij het uitvoeren van onderzoeken. De stikstofberekening is uitgevoerd en beoordeeld door de gemeente Sluis. Daarnaast is de ontwerpvergunning inclusief stikstofberekening toegezonden aan de Provincie Zeeland welke het bevoegd gezag is indien er sprake is van een stikstofdepositie die vergunningplichtig is.. De Provincie Zeeland heeft geen opmerkingen gemaakt op het onderdeel stikstof.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

- 24) Een aanpassing van de weginrichting door de gemeente valt buiten de scope van deze omgevingsvergunning.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

Reclamant 2

- 1) Binnen de huidige bestemming 'Horeca' is het rechtstreeks toegestaan om overnachtingen voor hotel toe te staan. In de huidige bebouwing is hiermee recreatief nachtverblijf op de locatie toegestaan. Deze verblijfsactiviteit is opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten en is passend bij de bestemming 'Horeca'. Het toevoegen van extra bebouwingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie is geen nieuwe recreatie maar een uitbreiding van bestaande mogelijkheden binnen het plangebied van 'De Afslag'.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 2) De horeca en dagrecreatie is economisch gezien de belangrijkste inkomstenbron voor 'De Afslag'. In ruimtelijke zin zijn de horeca en dagrecreatie ook bepalend. Zowel vanwege de gebruiksoppervlakte die deze activiteiten innemen als het bouwvolume van de horeca ten opzichte van de duinhuisjes (bouwhoogte, volume). Op beide onderdelen is de verblijfsrecreatie dan ook ondergeschikt. Behoud en realisatie van de dagrecreatie is een voorwaarde voor deze ontwikkeling. Om de ondergeschiktheid van de verblijfsrecreatie ten opzichte van de horeca te bewaken is in de omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opgenomen:

De aanwezige verblijfsrecreatie eenheden mogen niet zelfstandig geëxploiteerd worden. Inhoudende dat deze aanwezige verblijfsrecreatieve eenheden alleen geëxploiteerd mogen worden als er ook sprake is van uitbating van de dagrecreatie.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 3) De exploitatie van de duinhuisjes vindt plaats vanuit een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Eigenaren zijn verplicht de huisjes vanuit deze centraal geleide organisatie te verhuren. Het beheer vindt plaats vanuit 'De Afslag'. Om de centrale bedrijfsmatige exploitatie te borgen is in de omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opgenomen:

Er dient sprake te zijn van centraal bedrijfsmatige exploitatie', inhoudende dat de exploitatie van de verblijfsrecreatieve eenheden via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon gevoerd moet worden en dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden tegen een marktconforme prijs.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 4) Voor de ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd en beoordeeld door de gemeente Sluis. Daarnaast is de ontwerpvergunning inclusief stikstofberekening toegezonden aan de Provincie Zeeland welke het bevoegd gezag is indien er sprake is van een stikstofdepositie die vergunningplichtig is.. De Provincie Zeeland heeft geen opmerkingen gemaakt op het onderdeel stikstof.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 5) De landschappelijke inpassing met laagbouw en duinlandschap laten een duidelijk afwijkend beeld zien tussen traditionele recreatieparken en de kleinschalige inpassing van 14 eenheden. De landschappelijke inpassing sluit aan bij het kustlandschap en beoogd een integratie van de ontwikkeling in het duinlandschap. In de Bijlage 'B&S waardering en strategieën voor het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit van de Zeeuwse kust' behorende bij de 'Zeeuwse Kustvisie' is ten aanzien van Breskens opgenomen dat het belang van het duinlandschap wordt onderstreept en projecten waarbij de duinsfeer is verwerkt/ doorgetrokken in een nieuw duinlandschap als positief (uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit/ landschap) worden bestempeld. Deze ontwikkeling sluit hierbij aan wat gelet op de ligging aan de kust ook logisch is.

De ontwikkeling gaat uit van een afname van verhard oppervlak. Om het beplantingsplan te borgen is in de omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opgenomen:

De in het beplantingsplan voorziene beplanting en inrichting welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning dient vóór de ingebruikname van het terrein te zijn aangebracht en moet nadien worden beheerd en onderhouden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 6) Voor een toets aan het provinciaal beleid is de definitie voor stedelijk gebied zoals deze opgenomen is in de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 leidend:

bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Het gebied wordt gekenmerkt door een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid en horeca waardoor sprake is van stedelijk gebied.

Binnen de huidige bestemming 'Horeca' is het rechtstreeks toegestaan om overnachtingen voor hotel toe te staan. In de huidige bebouwing is hiermee recreatief nachtverblijf op de locatie toegestaan. Het toevoegen van de recreatiewoningen voegt toe aan de kwaliteitsslag die plaatsvindt van de huidige activiteiten en planologische bestaande mogelijkheden waaronder minigolf, restaurant, buitenspeeltuin en recreatief nachtverblijf. De ondergeschikte verblijfsrecreatie dient nadrukkelijk ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie zijnde dagrecreatie en horeca. De kwaliteitsslag die wordt opgevoerd in de kustvisie heeft betrekking op verblijfsrecreatie en aldus op onderhavige ontwikkeling.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 7) Gasten voor de verblijfsrecreatie parkeren aan het begin van de eenrichtingsweg aan de Kieweg hun auto voor een speciaal daarvoor ingericht gebied. De auto's blijven daar staan en naast de

huisjes is het niet mogelijk te parkeren. In overleg met initiatiefnemer is ook nader gesprek gevoerd om een duidelijke bewegwijzering en bordjes bij de parkeerplaatsen te plaatsen. De bezoekers zullen via de Kieweg de locatie bezoeken en zullen vertrekken via Kieweg en Nieuwesluiseweg. Eventuele uitbreidingsplannen van omliggende recreatieterreinen zijn niet relevant voor de beoordeling van onderhavig plan. Op basis van het Beleid Parkeernormen van de gemeente Sluis bedraagt de parkeerbehoefte van een vakantiewoning van 0-4 pp een parkeernorm van 1 pp per eenheid. Er zijn dan ook 14 parkeerplaatsen nodig. In het zuiden van het projectgebied worden 14 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor voor de nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid voor handen is

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 8) De watertoets is in het kader van wettelijk vooroverleg voorgelegd en beoordeeld door het bevoegd gezag, namelijk Waterschap Scheldestromen. Bij uitvoering van deze plannen is er een afname van het verhard oppervlak waardoor extra waterberging niet noodzakelijk is.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

- 9) Voorafgaand is langdurig overleg geweest tussen verschillende overheden en initiatiefnemer. De aanvraag is aangevraagd onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Participatie is niet verplicht op grond van deze wet. Na afloop van de zienswijze termijn is contact gezocht met de indieners van de zienswijzen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.